Ayu bt Abdullah lwn Eldzukif bin Mohd Rais dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — SAMAN PEMULA NO BA-24–616–06 TAHUN 2017
AZIMAH OMAR H
18 JANUARI 2018

Undang-Undang Tanah — Pencerobohan — Permohonan milikan kosong — Plaintif mendakwa defendan menceroboh hartanah plaintif — Plaintif memohon perintah untuk milikan kosong — Sama ada plaintif berhak ke atas keseluruhan tanahnya — Dokumen hakmilik muktamad dan dokumen hakmilik sementara — Sama ada defendan menceroboh bahagian tanah plainitf — Kanun Tanah Negara ss 83 & 89

Plaintif telah memohon suatu perintah untuk milikan kosong menurut A 89 k 1 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ke atas sebahagian tanahnya yang dikatakan telah dimasuki atau dicerobohi oleh defendan dan juga menuntut perintah-perintah konsekuential yang terbit daripada pendudukan defendan tersebut. Plaintif adalah pemilik berdaftar hartanah yang terkandung di dalam PM 12324, Lot 1050, Tempat Selayang Baru, Bandar Selayang, Daerah Gombak, Negeri Selangor ('hartanah plaintif'). Defendan pertama adalah pemilik berdaftar tanah yang terkandung di dalam HS(M) 13390, No PT Plot 5, Tempat Selayang Baru, Mukim Batu Daerah Gombak, Negeri Selangor ('hartanah defendan'). Defendan pertama dan defendan kedua adalah penghuni-penghuni rumah yang dibina di atas hartanah defendan. Berdasarkan kepada Hakmilik 12324 yang dikeluarkan kepada plaintif oleh Pejabat Tanah Daerah Gombak ('pejabat tanah'), HS(M) 13390 telah menjadi Lot 1602. Peguam defendan membangkitkan bahawa tanah HS(M) 13390 bukanlah Lot 1602 seperti pelan tanah Hakmilik 12324. Seterusnya peguam defendan telah memperoleh pengesahan daripada pejabat tanah yang mengesahkan bahawa Lot 1602 adalah sememangnya tanah defendan HS(M) 13390. Dengan pengesahan pejabat tanah tersebut maka adalah nyata dan jelas bahawa Lot 1602 itu adalah HS(M) 13390 dimana dokumen hakmilik yang dipegang oleh defendan adalah hakmilik sementara yang belum dikeluarkan geran hakmilik muktamad. Plaintif telah memohon sesalinan pelan ukur diperakui No PA 80685 CALS ('PA 80685') dari Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia ('JUPEM') dan kemudian melantik juru ukur tanah berlesen iaitu Tetuan Abdullah Taha & Rakan-Rakan ('juru ukur') untuk membuat pengukuran dan persempadanan ke atas hartanahnya bagi mendapatkan kepastian dan pengesahan. Keputusan ke atas pengukuran dan persempadanan telah mengesahkan bahawa defendan telah menceroboh hartanah plaintif dengan membina pagar di dalam kawasan tanah plaintif. Setelah segala usaha dan permintaan untuk mengembalikan hak tanah yang

A dicerobohi dikembalikan kepadanya gagal, plaintif telah memfailkan saman pemula ini. Isu yang perlu diputuskan mahkamah adalah sama ada defendan telah menceroboh bahagian tanah plaintif.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif dengan kos sebanyak RM8,000:

B

(1) Menurut s 89 Kanun Tanah Negara ('KTN') berkenaan kemuktamatan daftar hakmilik dan keluasan tanah yang dimiliki oleh plaintif tidaklah dapat dipertikaikan. Geran hakmilik muktamad telah dikeluarkan kepada plaintif. Plaintif adalah orang yang berhak ke atas keseluruhan tanahnya (lihat perenggan 18).

C

(2) Berdasarkan PA 80685 yang diluluskan dan diperakui JUPEM dan hasil kerja firma juru ukur yang dilantik telah mengesahkan bahawa pagar batu yang dibina defendan adalah dibahagian tanah plaintif. Seksyen 83(1) KTN memperuntukkan bahawa pengukuran yang dinyatakan di dalam geran hakmilik mutlak adalah sepertimana plan yang diakui. Oleh itu, apabila suratan hakmilik mutlak ini telah dikeluarkan, persempadanan dan pengukuran yang telah dibuat melalui PA 80685, iaitu, plan yang di akui, telah dikeluarkan melalui proses undang-undang yang ditetapkan (lihat perenggan 20 & 28).

D

E

(3) Dokumen hakmilik plaintif iaitu hakmilik 12324 adalah dokumen hakmilik yang muktamad, sementara dokumen yang ada didalam posesi defendan adalah suatu hakmilik sementara. Defendan yang berhadapan dengan PA 80685 yang dikeluarkan menurut s 83(1) KTN dan pelan pengukuran dan persempadanan oleh juru ukur bertauliah tidak mengambil sebarang tindakan untuk membuktikan sebaliknya malah sekadar penafian semata-mata. Plaintif telah membawa keterangan-keterangan dokumentar yang membuktikan dakwaan kemasukan pagar yang dibina oleh defendan didalam kawasan tanahnya. Berdasarkan dapatan-dapatan di atas, mahkamah berpuas hati bahawa plaintif telah membuktikan kesnya atas imbangan kebarangkalian (lihat perenggan 30–31 & 33–34).

F

G

[English summary

H

The plaintiff had applied for an order of vacant possession under O 89 r 1 of the Rules of Court 2012 on part of the land alleged to have been entered into or trespassed by the defendant and also claimed consequential orders arising from the occupation of the defendant. The plaintiff was the registered owner of the property contained in PM 12324, Lot 1050, Tempat Selayang Baru, Bandar Selayang, Daerah Gombak, Negeri Selangor ('the plaintiff's property'). The first defendant was the registered owner of the land contained in HS(M) 13390, No PT Plot 5, Tempat Selayang Baru, Mukim Batu Daerah Gombak, Negeri Selangor ('the defendant's property'). The first defendant and the second defendant were the occupants of the house built on the defendant's

I

property. Based on the title of 12324 issued to the plaintiff by the Gombak District Land Office ('land office'), HS(M) 13390 had became Lot 1602. The defendant's lawyer argued that the land of HS(M) 13390 was not Lot 1602 as though land plan of title 12324. The defendant's lawyer then obtained confirmation from the land office confirming that Lot 1602 was indeed the defendant's HS(M) 13390 property. With the land office's confirmation then it was clear and obvious that Lot 1602 was HS(M) 13390 where the document of title held by the defendant was a temporary title of which the final grant title had not yet been issued. The plaintiff had applied for a copy of certified survey plan No PA 80685 CALS ('PA 80685') from the Department of Survey and Mapping Malaysia ('JUPEM') and then appointed a licensed land surveyor, Messrs Abdullah Taha & Partners ('surveyor') to make measurement and delineation on his property to obtain certainty and authentication. The decision on the measurement and delineation had confirmed that the defendant had trespassed the plaintiff's property by building a fence within the plaintiff's land area. After all efforts and requests for returning the right of the land infringed had failed, the plaintiff had filed this originating summons. The issue for the court to decide was whether the defendant had trespassed the plaintiff's land.

Held, allowing the plaintiff's claim with costs of RM8,000:

(1) According to s 89 of the National Land Code ('the NLC') on the conclusiveness of the register of title and the land area owned by the plaintiff was incontestable. The final grant title had been issued to the plaintiff. The plainitff was the person entitled to the entire land (see para 18).

(2) Based on PA 80685 that had been approved and certified by JUPEM and the result of the work of the appointed surveying firm had confirmed that the stone fence constructed by the defendant was on the plaintiff's land. Section 83(1) of the NLC provided that the measurements specified in the final grant title were as per the recognised plan. Therefore, when this final grant title had been issued, the delineation and measurement made through PA 80685, ie, the recognised plan, had been issued through the prescribed legal process (see paras 20 & 28).

(3) The plaintiff's document of title that is title 12324 was the final document of title, whilst the document that was in the defendant's possession was a temporary title. The defendants dealing with PA 80685 that was issued according to s 83(1) of the NLC and the measurement plan and delineation by authorised surveyors did not take any action to prove otherwise but merely a mere denial. The plaintiff had brought documentary evidence which proved the claim of the entrance of the fence built by the defendant in his land area. Based on the findings above, the court was satisfied that the plaintiff had proven his case on the balance

of probabilities (see paras 30–31 & 33–34).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai permohonan milikan kosong, lihat 8(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 5907.

Kes-kes yang dirujuk

Cahaya Ideal (M) Sdn Bhd v Orang-orang Yang Mengenali Diri Sebagai 'Ponga' (Poongavanam a/l Vadivelu) & Ors [1999] MLJU 125; [1999] 3 CLJ 257, MT (dirujuk)

Chiu Wing Wa & Ors v Ong Beng Cheng [1994] 1 MLJ 89, MA (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 89 k 1

Kanun Tanah Negara ss 83, 83(1), 89, Borang 5EK, Borang 11BK

Yazmin Chan bt Abdullah (Yazmin Chan & Assoc) bagi pihak plaintif.
RS Sodhi (Sodhi Chambers) bagi pihak defendan.

Azimah Omar H:

PENGENALAN

[1] Plaintif di saman pemula (Kandungan 1)nya telah memohon suatu perintah untuk milikan kosong menurut A 89 k 1 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM 2012') ke atas sebahagian tanahnya yang dikatakan telah dimasuki atau dicerobohi oleh defendan.

[2] Di samping memohon suatu perintah milikan kosong atas bahagian tanahnya yang dikatakan telah dimasuki oleh defendan menurut A 89 k 1 KKM 2012, plaintif juga menuntut perintah-perintah konsekuential yang terbit daripada pendudukan defendan ke atas bahagian tanah kepunyaannya yang, antara lain, adalah seperti berikut:

i. bahagian hartanah LOT 1050, PM 12324, TEMPAT SELAYANG BARU, BANDAR SELAYANG, DAERAH GOMBAK, NEGERI SELANGOR yang diceroboh oleh Defendan dikembalikan kepada Plaintif mengikut ukuran sempadan yang disahkan di dalam No Pelan Yang Diperakui PA 80685 yang telah diluluskan dan geran tanah Plaintif.

ii. Defendan, atas kosnya sendiri, memulangkan hak awam ke atas akses simpanan Jalan 29C yang telah digazetkan sebagai rezab jalan oleh pihak kerajaan, yang juga merupakan hak akses sah Plaintif ke hartanahnya, dengan,

(a) memastikan semua binaan yang telah didirikan tanpa izin atau

persetujuan Plaintif di dalam kawasan sah milik Plaintif, dialih dan dirobohkan, dan

(b) sisa-sisa buangan hasil kerja-kerja mengalih atau meroboh, dibersihkan sepenuhnya tanpa secara sengaja, dan mendatangkan sebarang akibat yang boleh menyusut nilai hartanah Plaintif.

LATAR BELAKANG KES

[3] Fakta latar belakang kes yang menyebabkan plaintif memfailkan permohonan di Kandungan 1 adalah seperti berikut:

(a) plaintif (Ayu bin Abdullah) adalah pemilik atau tuanpunya berdaftar hartanah yang terkandung di dalam PM 12324, Lot 1050, Tempat Selayang Baru, Bandar Selayang, Daerah Gombak, Negeri Selangor ((eksh A1 — Borang 5EK (Jadual Keempat Belas, Kandungan 2) ('hartanah plaintif'));

(b) defendan pertama (Eldzukif bin Mohd Rais) adalah pemilik atau tuanpunya berdaftar tanah yang terkandung di dalam HS(M) 13390, No PT Plot 5, Tempat Selayang Baru, Mukim Batu Daerah Gombak, Negeri Selangor;

(c) defendan pertama dan defendan kedua (Rodiah bt Joya) adalah penghuni-penghuni rumah yang dibina di atas tanah HS(M) 13390, No PT Plot 5, Tempat Selayang Baru, Mukim Batu Daerah Gombak, Negeri Selangor ('hartanah defendan');

(d) berdasarkan kepada Hakmilik 12324 yang dikeluarkan kepada plaintif, HS(M) 13390 telah menjadi Lot 1602 (sila lihat pelan tanah eksh A1);

(e) defendan pertama dan defendan kedua selepas daripada ini akan dirujuk sebagai 'defendan';

(f) menurut plaintif, hartanah plaintif dan hartanah defendan adalah sepatutnya bersebelahan dan bersempadan sebenar dan tetapi akibat daripada tindakan pencerobohan oleh defendan ke atas sebahagian tanah plaintif kini hartanah plaintif telah menjadi bertindih;

(g) plaintif telah menyedari bahawa tanahnya telah dicerobohi oleh defendan setelah seorang yang berhajat membeli tanahnya meragui keluasan tanah fizikal plaintif;

(h) plaintif mendakwa bahawa sebaik sahaja mengetahui dan menyedari bahawa bahagian hartanahnya telah dicerobohi oleh defendan, beliau telah berusaha mendapatkan kerjasama defendan untuk membetulkan pertindihan tanahnya yang dimasukki atau dicerobohi defendan tetapi usaha-usaha tersebut telah menemui kegagalan;

(i) plaintif dengan yang demikian telah memohon sesalinan pelan ukur diperakui No PA 80685 CALS ('PA 80685') dari Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia ('JUPEM') dan kemudian melantik juru ukur tanah berlesen iaitu Tetuan Abdullah Taha & Rakan-Rakan ('juru ukur') untuk membuat pengukuran (*survey*) dan persempadanan (*demarking*) ke atas hartanahnya bagi mendapatkan kepastian dan pengesahan;

(j) keputusan atas pengukuran (*survey*) dan persempadanan (*demarking*) ke atas tanah telah mengesahkan bahawa defendan telah menceroboh hartanah plaintif dengan membina pagar di dalam kawasan tanah plaintif. Kawasan yang dicerobohi adalah 62 meter persegi atau 667.36 kaki persegi; dan

(k) setelah segala usaha dan permintaan untuk mengembalikan hak kawasan/tanah yang dicerobohi dikembalikan kepadanya gagal, plaintif telah memfailkan Kandungan 1.

PRINSIP UNDANG-UNDANG BERHUBUNG PERMOHONAN MENURUT A 89 KKM 2012

[4] Adalah menjadi undang-undang mantap dan jitu bahawa A 89 k 1 KKM 2012 merupakan satu prosedur ringkas *summary procedure* yang diperuntukkan oleh Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 yang mana secara amnya, ianya boleh diguna pakai dalam situasi yang tidak melibatkan suatu pertikaian fakta dan isu-isu.

[5] Aturan 89 k 1 telah diperuntukkan seperti berikut:

> Proceedings to be brought by Originating Summons (O 89 r 1)
>
> Where a person claims possession of land which he alleges is occupied solely by a person or persons (not being a tenant or tenants holding over after the termination of the tenancy) who entered into or remained in occupation without his licence or consent or that of any predecessor in title of his, the proceedings may be brought by originating summons in accordance with the provisions of this Order.

[6] Di dalam kes *Chiu Wing Wa & Ors v Ong Beng Cheng* [1994] 1 MLJ 89 di mana Mohamed Azmi HMA telah menyatakan bahawa:

> The summary procedure under O 89 is governed by the same principles as those under O 14 of the RHC 1980. To entitle a defendant to a trial, all he needs to do is to show that there is a triable issue of law or fact. It is only in clear cases of trespass that a summary order can be made under O 89. The learned judicial commissioner did not seem to address his mind sufficiently to the importance of determining the existence or absence of triable issues. It is unfortunate that the learned judicial commissioner did not give due consideration to the Federal Court decision of *Leong Yoong v Lee Sem Yoong* (cited to him in argument) where it was held that where reliance is placed on the provision of the Act to avoid eviction by landlord, all that

the tenant has to do is to show that he is a protected tenant under the Act. In the circumstances, the application by originating summons although remedied by the learned judicial commissioner to one under O 89 of the RHC should be dismissed as there are triable issues of fact and law, and as such the application for vacant possession ought to have been commenced by writ.

[7] Di dalam kes *Cahaya Ideal (M) Sdn Bhd v Orang-orang Yang Mengenali Diri Sebagai 'Ponga' (Poongavanam a/l Vadivelu) & Ors* [1999] MLJU 125; [1999] 3 CLJ 257 telah diputuskan:

Once the plaintiff proved its title and intention to regain possession, it was for the defendants to prove that they could set out a title or a right to possession inconsistent with the plaintiff's ownership. The burden would be on the defendants to show that they had the right to occupy the land on a balance of probabilities.

TENTANGAN DEFENDAN

[8] Defendan telah menentang permohonan plaintif dengan memfailkan afidavit jawapan yang diikrarkan oleh defendan pertama pada 7 Ogos 2017 ('Kandungan 5').

[9] Daripada Kandungan 5, defendan telah membangkitkan pengataan-pengataan berikut:

(a) defendan adalah tuanpunya tanah berdaftar yang di pegang oleh HS(M) 13390 Mukim Batu, Taman Selayang Baru, No PT Plot 5, Jalan 29C. Defendan mendakwa hartanahnya HS(M) 13390 ini berkeluasan 3500 kaki persegi;

(b) defendan juga tidak menafikan bahawa plaintif adalah tuanpunya tanah yang dipegang oleh HS(M) 136756 dan HS(M) 136756 ini tanah berkongsi sempadan dan berada disebelah satu sama lain dengan tanahnya HS(M) 13390 tanah;

(c) menurut defendan, tanahnya sebelum ini adalah atas nama ayah beliau bernama Mohd Rais bin Mohd Shariff semenjak 18 September 1990 untuk pajakan selama 99 tahun yang akan berakhir pada 17 September 2089;

(d) tanah HS(M) 13390 telah dipindahmilik kepada defendan oleh ayahnya pada 28 Julai 2000;

(e) defendan telah menggadai tanah HS(M) 13390 ini kepada Menteri Kewangan (Incorporated) Malaysia pada 14 Mac 2001 untuk menjamin wang pinjaman;

(f) plaintif telah membuat satu permohonan kepada Majlis Perbandaran Selayang ('MPS') untuk kelulusan plan-plan untuk membina sebuah rumah di atas tanah HS(M) 13390;

(g) pada 21 Jun 2000, plan pembinaan plaintif telah diluluskan oleh MPS dan plaintif juga mendakwa plan yang diluluskan tersebut menunjukkan bahawa keluasan tanah HS(M) 13390 beliau adalah 3,500 kaki persegi; dan

(h) plaintif menyatakan bil hasil tanah juga menunjukkan keluasan tanah HS(M) 13390 adalah 3500 kaki persegi.

[10] Pada dasarnya defendan telah menafikan tuntutan plaintif bersandarkan kepada pendirian bahawa bahagian tanah yang dituntut plaintif itu bukanlah tanah plaintif kerana bahagian tanah tersebut adalah sebahagian daripada tanah beliau di bawah HS(M) 13390 yang berkeluasan 3500 kaki persegi.

[11] Walaupun defendan bersandarkan pendirian sebegitu, namun satu fakta yang penting yang telah dinyatakan sendiri oleh defendan di dalam afidavit jawapannya di Kandungan 5nya, sebenarnya defendan sendiri telah berhasrat untuk membeli tanah plaintif. Namun pembelian itu tidak berjaya dimuktamadkan. Mahkamah ini perturunkan pengataan-pengataan defendan mengenai hasratnya untuk membeli hartanah plaintif tersebut:

> 15. Saya menyatakan bahawa pada lebih kurang 14-3-2017 saya telah memberi arahan kepada peguamcara saya Tetuan Johanna & Co untuk membuat satu tawaran untuk membeli Tanah HS(M)13676 dari Plaintif. Satu salinan surat tawaran tersebut sekarang ditunjuk kepada saya dan ditandakan sebagai Eksibit E-6.
>
> 16. Saya menyatakan bahawa di dalam surat tawaran saya bertarikh 14-3-2017 saya telah menawar harga belian RM250,000.00/- dan semua terma-terma lain adalah berdasarkan terma-terma amalan biasa iaitu bayaran akan dibuat dalam masa 3 bulan dengan 1 bulan perlanjutan masa dengan bayaran kadar faedah lambat dari tarikh kebenaran pindah milik disampaikan kepada saya (standard terms).
>
> 17. Saya menyatakan bahawa melalui surat bertarikh 15-3-2017, peguam Plaintif telah merujuk kepada surat peguam saya bertarikh 14-3-2017 dan menawarkan harga jualan sebanyak RM260,000.00/- dan tawaran itu hanya sah sehingga 18-3-2017. Satu salinan surat tersebut sekarang ditunjuk kepada saya dan ditandakan sebagai Ekshibit E-7.
>
> 18. Saya menyatakan melalui surat bertarikh 17-3-2017, saya melalui peguam saya telah terima dan bersetuju dengan tawaran Plaintif dalam suratnya bertarikh 15-3-2017 dan saya dinasihati peguamcara saya bahawa satu perjanjian jual-beli untuk Tanah HS(M) 13676 pada harga RM260,000.00/- telah dicapai (Perjanjian Jual Beli tersebut). Satu salinan surat tersebut sekarang ditunjuk kepada saya dan ditandakan sebagai Ekshibit E-8.

19. Saya telah mengarahkan peguam saya untuk menyediakan satu perjanjian Jual Beli Tanah HS(M) 13676 tetapi melalui surat bertarikh 22-3-2017 Plaintif telah secara 'unilateral' cuba untuk membatalkan perjanjian jual beli tersebut. Satu salinan surat tersebut sekarang ditunjuk kepada saya dan ditandakan sebagai Ekshibit E-9.

[12] Perlu dinyatakan disini bahawa semasa kes ini dibicarakan di hadapan mahkamah ini, peguam defendan pula telah membangkitkan bahawa bahawa tanah HS(M) 13390 kepunyaan defendan ini bukanlah Lot 1602 seperti yang tertera di dalam pelan tanah Hakmilik 12324 yang dikeluarkan kepada plaintif oleh Pejabat Tanah Daerah Gombak. Justeru itu mahkamah ini telah mengarahkan peguam defendan untuk membuktikan pengataannya tersebut dengan mendapat pengesahan daripada Pejabat Tanah Daerah Gombak.

[13] Pengesahan pejabat tanah telah diperoleh peguam defendan dan untuk itu peguam defendan telah dibenarkan untuk memfailkan satu afidavit untuk kemasukan pengesahan daripada Pejabat Tanah Daerah Gombak.

[14] Pejabat Tanah Gombak telah mengesahkan bahawa Lot 1602 di dalam Pelan Tanah Hakmilik 12324 adalah sememangnya tanah defendan HS(M) 13390. Berikut adalah pengesahan yang diperoleh daripada Pejabat Tanah Daerah Gombak:

PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN HAKMILIK MUKTAMAD NO HAKMILIK HS(D) 13390

NO PT LOT MUKIM BATU

BANDAR/PEKAN/MUKIM PLOT 5

DAERAH GOMBAK (HARTANAH TERSEBUT

Dengan hormatnya izinkan saya merujuk kepada perkara tersebut di atas dan surat tuan SCEMB 108607/2017 bertarikh 25 Oktober 2017 adalah berkaitan.

2. *Pentadbiran ini telah menyemak dan mendapati bahawa Plot 5 dalam hakmilik HS(M) 13390 adalah Lot 1602* berdasarkan pelan PA 80685 Pentadbir ini perlu mendapatkan kelulusan daripada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) sebelum hakmilik muktamad dikeluarkan ... (Penekanan ditambah.)

[15] Dengan pengesahan Pejabat Tanah Daerah Gombak tersebut maka adalah nyata dan jelas bahawa Lot 1602 itu adalah HS(M) 13390 di mana dokumen hakmilik yang dipegang oleh defendan ('eksh E3', Kandungan 5) adalah hakmilik sementara di dalam Borang 11BK (Jadual Keempat Belas) yang belum dikeluarkan geran hakmilik muktamad.

A SAMA ADA DEFENDAN TELAH MENCEROBOH BAHAGIAN TANAH PLAINTIF

[16] Merujuk kepada dokumen Hakmilik 12324 di eksh A1 — Borang 5EK (Jadual Keempat Belas), keterangan yang jelas dan nyata adalah plaintif merupakan pemilik berdaftar hartanah tersebut dengan keluasan tanah 278 meter persegi yang disahkan melalui pelan diperakui PA 80685.

[17] Manakala di dalam eksh E3, Kandungan 5, defendan adalah pemegang dokumen hakmilik sementara di dalam Borang 11BK. Dokumen hakmilik di eksh E3, adalah satu hakmilik yang sementara.

[18] Di dalam hal ini, mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam plaintif bahawa menurut s 89 Kanun Tanah Negara ('KTN') berkenaan kemuktamatan daftar hakmilik (*conclusiveness of register documents of title*) dan keluasan tanah yang dimiliki oleh plaintif tidaklah dapat dipertikaikan. Geran hakmilik muktamad (Borang 5EK) telah dikeluarkan kepada plaintif. Plaintif adalah orang yang berhak ke atas keseluruhan tanahnya.

[19] Seksyen 89 Kanun Tanah Negara (KTN) memperuntukkan berikut:

> Section 89 Conclusiveness of register documents of title.
>
> Every register document of title duly registered under this Chapter shall, subject to the provisions of this Act, be conclusive evidence —
>
> (a) that title to the land described therein is vested in the person or body for the time being named therein as proprietor; and
>
> (b) of the conditions, restrictions in interest and other provisions subject to which the land is for the time being held by that person or body, so far as the same are required by any provision of this Act to be specified to referred to in that document.

[20] Di dalam kes bagi mengesahkan dan mengenalpasti persempadan tanahnya dan tanah defendan, plaintif telah melantik juru ukur bertauliah Tetuan Abdullah Taha & Rakan-rakan untuk membuat pengukuran dan persempadanan. Berdasarkan PA 80685 yang diluluskan dan diperakui JUPEM dan hasil kerja firma jurukur yang dilantik telah mengesahkan bahawa pagar batu yang dibina defendan adalah dibahagian tanah plaintif.

[21] Rajah-rajah dan pelan-pelan di eksh A3, Kandungan 2 telah menunjukkan bahawa kemasukan pagar batu dan kayu defendan adalah kemasukan tanah seluas 62 meter (667.36 kaki persegi) di tanah kawasan plaintif.

[22] Mahkamah ini telah meneliti dengan terperinci dokumen-dokumen yang dikemukakan di eksh A3. Merujuk dokumen IK19 — Pelan JUPEM — PA 80685 CALS (di mana lot tanah plaintif yang ditandakan dengan garisan MERAH) dan juga pelan yang juru ukur iaitu IK21 dan gambar-gambar IK22 yang menunjukkan demarkasi sempadan hartanah plaintif yang sebenar menurut PA 80685 yang telah diberikan tanda sementara memandangkan batu-batu sempadan di kawasan tersebut sudah tidak ada lagi.

[23] IK22 adalah tanda yang diletakkan oleh juru ukur bagi menunjukkan sempadan-sempadan sebenar hartanah plaintif berada di dalam kawasan yang telah dipagar oleh defendan.

[24] Berdasarkan pelan diperakui JUPEM dan laporan juru ukur berdasarkan penglihatan kasar, adalah dapat dilihat bahawa bentuk fizikal tanah dalam pelan sementara hartanah defendan adalah sama dengan pelan diperakui JUPEM.

[25] Dari laporan dan pelan yang dikemukakan oleh juru ukur ke atas dari ukuran (*survey*) dan demarkasi juru ukur, kawasan yang dicerobohi (GARIS PUTUS-PUTUS BERWARNA HIJAU DALAM IK20) menunjukkan keadaan fizikal hartanah defendan adalah jenis berlainan kerana bentuk fizikal tanah defendan yang menjadi empat segi.

[26] Pelan survey dan demarkasi hartanah plaintif menurut pelan diperakui (YANG ASAL DLM M/S 26 HUJAHAN PLAINTIF) dan Garisan HIJAU PUTUS-PUTUS di dalam pelan di atas menunjukkan tampakan fizikal tanah defendan pada tarikh survey dan demarkasi, termasuklah kawasan tanah plaintif yang dicerobohi dengan binaan pagar batu dan kayu, yang telah ambil secara tidak sah oleh defendan. Bentuknya lebih kepada segiempat dan tidak berlekuk. Walhal, dalam pelan sementara hartanah defendan menunjukkan ada lekuk.

[27] Berdasarkan kepada PA 80685 boleh dilihat bahawa bentuk kasar hartanah defendan nampak hampir sama dengan pelan hartanah defendan, BUKANLAH empat segi.

[28] Di dalam hal geran hakmilik mutlak atau muktamad ini, yang dipegang oleh plaintif, mahkamah perlu merujuk kepada s 83(1) KTN. Seksyen 83(1) KTN memperuntukkan bahawa pengukuran yang dinyatakan di dalam geran hakmilik mutlak adalah sepertimana plan yang diakui (*certified plan*). Maka apabila, suratan hakmilik mutlak ini telah dikeluarkan, persempadan dan pengukuran yang telah dibuat melalui pelan diakui di sini PA 80685 telah dikeluarkan melalui proses undang-undang yang ditetapkan.

[29] Bagi memudahkan kefahaman, s 83 KTN diperturunkan di bawah:

83 Survey for purposes of alienation under final title.

(1) Subject to sub-sections (2) and (3), where any land is surveyed in accordance with the provisions of section 396 for the purpose of its alienation under final title, the boundaries determined on the survey shall accord *as nearly as may be with those indicated by the plan and description by reference to which the approval of the State Authority was given.*

(2) The Director of Survey and Mapping may if he thinks it necessary or desirable to do so in the circumstances of any particular case *authorise the determination on any such survey of boundaries which are at variance* with those indicated as aforesaid, but not so as to cause the determination of boundaries the volume enclosed by which would, in his opinion, exceed to any substantial extent that provisionally approved for alienation.

(3) Where it appears to the Director of Survey and Mapping that the volume enclosed by the boundaries determined on any such survey *is substantially different* from that provisionally approved for alienation, he shall, before approving any plan of the land under the said section 396, *refer the matter to the State Authority, and cause the boundaries to be redetermined to such extent, and in such manner, if any, as the State Authority may direct*.

(4) No person to whom any land is alienated under this Act *shall have any claim against the State Authority on the ground that the volume in fact so alienated is smaller than that provisionally approved for alienation*.

[30] Mahkamah ini perlu menyatakan sekali lagi bahawa dokumen hakmilik plaintif iaitu Hakmilik 12324 adalah dokumen hakmilik yang muktamad, sementara dokumen yang ada didalam posesi defendan adalah suatu hakmilik sementara. Defendan belum lagi mendapatkan dokumen hakmilik mutlak atau muktamadnya.

[31] Defendan yang berhadapan dengan pelan muktamad (PA 80685) yang dikeluarkan menurut s 83(1) KTN dan pelan pengukuran dan persempadanan oleh juru ukur bertauliah tidak mengambil sebarang tindakan untuk membuktikan sebaliknya. Pengataan-pengataan plaintif di dalam afidavit jawapannya adalah sekadar penafian semata-mata.

[32] Malahan bagi menentang saman pemula ini defendan hanya setakat menafikan kemasukannya pagarnya ke dalam tanah plaintif dan mengatakan kawasan yang didakwa dicerobohinya adalah dalam kawasan tanahnya.

[33] Undang-undang adalah jelas bahawa plaintif telah membawa keterangan-keterangan dokumentar yang membuktikan dakwaan kemasukan pagar yang dibina oleh defendan di dalam kawasan tanahnya.

[34] Berdasarkan alasan-alasan yang dinyatakan di atas, mahkamah dengan itu berpuashati bahawa plaintif telah membuktikan kesnya atas imbangan kebarangkalian dan dengan itu mahkamah ini membenarkan tuntutan plaintif bagi relif-relif yang dipohonnya di dalam Kandungan 1 perenggan 1, 2, dan 3. Bagi perenggan 4 Kandungan 1, mahkamah ini memerintahkan bahawa sekiranya defendan gagal mematuhi perintah mahkamah, sebarang ganti rugi yang ditanggung oleh plaintif atas keingkaran defendan tersebut hendaklah ditaksirkan di hadapan penolong kanan pendaftar ataupun timbalan pendaftar.

[35] Mahkamah ini juga memerintahkan defendan membayar kos sebanyak RM8,000 kepada plaintif.

Tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos sebanyak RM8,000.

Dilaporkan oleh Nabilah Syahida Abdullah Salleh